

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Por ordem da **EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL, CRIMINAL E DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO BENTO DO SUL DO ESTADO DE SANTA CATARINA, DRA. JANAÍNA ALEXANDRE LINSMEYER BERBIGIER**, a Leiloeira Pública Oficial nomeada **SORAYA NASS NART**, JUCESC AARC/477, na forma da lei, faz saber, a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento e, principalmente, aos Executados/Devedores, que foi designada a alienação judicial do bem abaixo descrito, em Leilão Público Eletrônico (on-line), pela plataforma www.assertivaleiloes.com.br, nas datas, horários e sob as seguintes condições:

DOS BENS

Processo nº 5007151-40.2022.8.24.0058

EXEQUENTE: JOSE EDUARDO ZANELLA

EXECUTADO: DEAN CARLO FENDRICH

Bens penhorados:

Lote 001 - uma garagem nº15 (quinze), matrícula nº 22.695, com área útil de 14,00m², área comum de 7,25m², área total de 21,25m² e fração de solo de 6,13m². No 1º (primeiro) pavimento (térreo) do EDIFÍCIO RESIDENCIAL HARMONIA, situado à rua Paulo Parucker, nº 22, na cidade de São Bento do Sul. **AVALIAÇÃO: 35.000,00** (trinta e cinco mil reais).

Lote 002 - uma garagem nº 17 (dezesete), matrícula nº 22.697, área útil de 14,00m², área comum de 7,25m², área total de 21,25m² e fração de solo de 6,13m². No 1º (primeiro) pavimento (térreo) do EDIFÍCIO RESIDENCIAL HARMONIA, situado à rua Paulo Parucker, nº 22, na cidade de São Bento do Sul. **AVALIAÇÃO: 35.000,00** (trinta e cinco mil reais).

Para visitas entrar em contato diretamente com a leiloeira para agendamento.

1ª PRAÇA/LEILÃO: encerramento das propostas terá início às **14:00 horas do dia 10/03/2026**, por valor igual ou superior à avaliação do bem.

2ª PRAÇA/LEILÃO: encerramento das propostas terá início às **14:00 horas do dia 17/03/2026**, se, no primeiro leilão, o bem não alcançar lance igual ou superior à avaliação, ocasião em que será aceito lance igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

VENDA DIRETA

Promovidos os leilões com resultados negativos, o leiloeiro poderá efetuar a venda direta do bem durante o prazo de até 03 (três) meses, ao primeiro interessado que ofertar proposta que respeite as condições mínimas fixadas para o segundo leilão.

MODALIDADE

A alienação judicial será realizada na modalidade eletrônica, através da rede mundial de computadores (internet). Os lances eletrônicos poderão ser ofertados mediante prévio cadastro e adesão no site www.assertivaleiloes.com.br cujas regras ficam fazendo parte integrante do presente Edital.

DO PAGAMENTO

O arrematante fica ciente de que a venda no leilão será realizada à vista, mediante expedição de guia judicial para pagamento em até 24 horas, nos termos do art. 892 do Código de Processo Civil. As propostas por escrito para pagamento parcelado somente serão analisadas caso não sejam registrados lances no leilão e deverão ser encaminhadas com antecedência, conforme regras abaixo.

DOS LANÇOS OFERTADOS VIA INTERNET

Poderão ser realizados a partir da publicação do presente edital no site da Leiloeira. O interessado em ofertar lances pela internet deverá, com antecedência mínima de 48 horas, cadastrar-se no site www.assertivaleiloes.com.br e enviar a documentação que será solicitada para homologação do cadastro. O cadastro é absolutamente gratuito e o interessado responderá civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do referido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais (pessoa física ou jurídica) e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e nos Termos de Uso constante na página eletrônica. As pessoas físicas e jurídicas que solicitarem o cadastramento online outorgam poderes autorizando a leiloeira a assinar o Auto de Arrematação. Os lanços eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Devido à suscetibilidade de falhas técnicas, a leiloeira não se responsabiliza por lanços ofertados de forma eletrônica. Aos participantes do leilão não é conferido qualquer tipo de direito em caso de problemas com o servidor, ou mesmo qualquer outra falha técnica que comprometa ou impossibilite a realização do leilão. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao término do leilão, o horário de fechamento será prorrogado em 03 (três) minutos, e assim sucessivamente, para que todos os interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Recomenda-se que o participante dê seu lance com bastante antecedência ao fechamento do leilão. Em caso de instabilidade no acesso do participante, nos últimos minutos do leilão, impedindo o envio de novos lances, não será anulado o leilão. Assim, o participante que esperar o último momento para enviar o lance assume o risco do resultado no caso de falha do sistema. Os lanços ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, cujos lanços não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, alterar o valor do incremento de cada lote. Não havendo mais lanços ofertados, será considerado vencedor o maior lance registrado, finalizando-se, assim, o ato.

PROPOSTAS PARA AQUISIÇÃO PARCELADA (ART. 895 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL)

Em virtude da preferência contida no artigo 895, §7º, do CPC, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Poderão ser realizadas propostas a partir da publicação do presente edital no site da Leiloeira. A proposta será enviada através do preenchimento do campo “Lance Parcelado” e envio das informações. É da responsabilidade do interessado o preenchimento correto das informações. Todas as disposições do item anterior referentes ao cadastro, momento de captação pelo provedor, instabilidades, falhas técnicas, etc. se aplicam às propostas parceladas. As propostas ofertadas são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as propostas registradas em seu nome, que não podem ser anuladas e/ou canceladas em nenhuma hipótese. O interessado em adquirir o bem em prestações deverá enviar sua proposta através do site, respeitando sempre as seguintes condições: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. O valor das parcelas deverá ser atualizado, mensalmente pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês. A comissão da leiloeira não poderá ser objeto de parcelamento. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor. Em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. A arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado será garantida por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel arrematado.

DA COMISSÃO DA LEILOEIRA

Cabe aos arrematantes ou adjudicantes o pagamento da comissão da leiloeira, estabelecida em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação ou adjudicação, conforme o art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981 de 19/10/32, o qual não está incluso no montante do lance (ou proposta para aquisição parcelada). Na hipótese de acordo ou remição após o leilão positivo, ou quando houver acordo ou remição mesmo antes da realização do leilão já designado, e após ter iniciado os atos preparatórios, caberá ao executado o pagamento da remuneração da leiloeira em 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem limitados ao montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS

Tratando-se a alienação judicial de hipótese de aquisição originária da propriedade pelo adquirente, o bem será vendido livre e desembaraçado de ônus, inclusive, os de natureza fiscal (art. 130, § único, do Código Tributário Nacional) e os de natureza “*propter rem*” (art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil). Tratando-se de imóveis, os bens arrematados são recebidos livres de penhoras, hipotecas e débitos anteriores relativos ao IPTU. Tratando-se de veículos,

os bens são recebidos livres de débitos de licenciamento, IPVA e multas. No caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. Ao arrematante compete requerer aos respectivos juízos e órgãos públicos, o levantamento e respectivas baixas de eventuais restrições, penhoras, hipotecas e débitos tributários, existentes sobre o bem arrematado, não cabe desistência, reclamações ou pedidos de ressarcimentos, pela demora de eventual cancelamento de tais ônus, ou na expedição da carta de arrematação ou do mandado de entrega/imissão de posse. O arrematante ficará responsável pelo levantamento de eventuais restrições impostas por lei, como por exemplo de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, entre outras, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções de condomínio, quando houver, e, se necessário for, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos órgãos competentes. Ficarão também sob a responsabilidade do arrematante eventuais emolumentos e custas cartorárias decorrentes de regularizações, transferências, expedição da carta de arrematação e imissão na posse. As alienações são feitas em caráter “*ad-corpus*” e os bens relacionados para os leilões serão vendidos no estado e condições em que se encontram e sem qualquer tipo de garantia, sendo que as informações, medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. A verificação do estado de conservação dos bens compete aos arrematantes e não cabe ao leiloeiro ou ao Poder Judiciário a responsabilidade por qualquer problema ou defeito que venha a ser constatado posteriormente, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições e características. Pressupõe-se, a partir do oferecimento de lances, o conhecimento das características e situação do bem ou o risco consciente do arrematante. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão dos imóveis, deverão ser levantadas pelos interessados na arrematação e caberá ao arrematante tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem, caso tenha. Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável em conformidade com o art. 903 do do Código de Processo Civil. Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito do saldo no prazo previsto perderá, em favor da execução, o sinal dado em garantia e também a comissão paga ao leiloeiro, sendo aplicado multa a qual se reverterá em favor do credor, e responderá, ainda, pelas despesas processuais respectivas, bem como ficará impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do do Código de Processo Civil). Durante a realização do leilão, o participante que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar arrematantes por oferecimento de vantagens ou qualquer outro meio ilícito, além da reparação cível, artigos 186 e 927 do Código Civil, está sujeito às sanções previstas nos artigos 335, 337-F, 337-K e 358 do Código Penal. Cabe aos arrematantes as despesas com transferência de propriedade de imóveis e veículos, bem como com a retirada/transporte dos bens arrematados. As intimações necessárias poderão ser promovidas pela Secretaria por meio do Diário Oficial Eletrônico. Compete a leiloeira tomar as medidas e estabelecer os critérios para o bom funcionamento do leilão e fica desobrigada a leiloeira, por ocasião do leilão, efetuar

a leitura da íntegra do presente edital, o qual presume-se ser do conhecimento de todos os interessados.

INTIMAÇÕES

Por meio do presente, ficam cientificadas/intimadas dessa alienação judicial (art. 889 do Código de Processo Civil) as partes, bem como seus cônjuges, representantes legais, o senhorio de direito, o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, o usufrutuário, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada que não seja de qualquer modo parte na execução, e eventuais credores hipotecários, usufrutuários, fiduciários, além de eventuais ocupantes/detentores.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL

A fim de dar ampla divulgação ao presente leilão, e em cumprimento ao artigo 887, do Código de Processo Civil, este edital será publicado na modalidade eletrônica no site www.assertivaleiloes.com.br.

DEMAIS ESCLARECIMENTOS

Com a leiloeira pelo telefone/WhatsApp (47) 99232-0477, e-mail contato@assertivaleiloes.com.br e/ou no endereço Estrada Timbé, 1311, fundos, bairro Pirabeiraba, Joinville/SC.

Eu, Soraya Nass Nart, Leiloeira Pública Oficial matrícula AARC/477, designada, que o digitei e subscrevo.

São Bento do Sul, 28 de janeiro de 2026.

Soraya Nass Nart
Leiloeira Pública Oficial/SC
Matrícula AARC/477